

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE  
AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS  
**Cour d'appel de Lyon, 1<sup>re</sup> chambre civile B**  
**ARRÊT DU 10 Novembre 2020**

\* \* \* \* \*

**EXPOSÉ DE L'AFFAIRE**

Le 31 octobre 2016, M<sup>me</sup> C. L. a visité l'appartement de type T3 situé [...], appartenant à M. S. D. et M<sup>me</sup> D. M. épouse D. et mis en vente sur le site Le Bon Coin au prix de 155 000 euros.

Le 5 novembre 2016, M<sup>me</sup> C. L. a effectué une seconde visite de l'appartement en présence de M. D. à l'issue de laquelle il a été convenu d'un prix de 149 000 euros dont M. D. a informé son notaire le soir même.

La régularisation du compromis de vente a été fixée en l'étude de Maître P., notaire à Lyon le 24 novembre 2016 à 17 heures. Mais, le 24 novembre à 11 heures 34, M. S. D. a prévenu M<sup>me</sup> L. par SMS que son épouse ne voulait « plus vendre le bien de Vénissieux ».

Par acte d'huissier en date du 2 juin 2017, M<sup>me</sup> L. a fait assigner M. et M<sup>me</sup> D. devant le tribunal de grande instance de Lyon, sur le fondement des articles 1583 et suivants du code civil afin de les voir, sous le bénéfice de l'exécution provisoire, condamner solidairement à lui verser la somme de 12 000 euros au titre du préjudice subi du fait du refus de régularisation du compromis de vente qui lui a été opposé.

Par jugement du 14 mai 2019, le tribunal de grande instance de Lyon a :

- condamné *in solidum* M. S. D. et M<sup>me</sup> D. M. épouse D. à verser à M<sup>me</sup> C. L. la somme de 8 000 euros en réparation de son préjudice du fait du refus fautif de régulariser le compromis de vente,
- ordonné l'exécution provisoire du jugement,
- condamné *in solidum* M. S. D. et M<sup>me</sup> D. M. épouse D. à verser à M<sup>me</sup> C. L. la somme de 1 200 euros en application de l'article 700 du Code de procédure civile,
- débouté les parties de leurs demandes plus amples ou contraires,
- condamné *in solidum* M. S. D. et M<sup>me</sup> D. M. épouse D. à verser à M<sup>me</sup> C. L. aux dépens de l'instance.

Le tribunal, faisant application des alinéas 1<sup>er</sup> et 2 de l'article 12 du Code de procédure civile, a retenu que bien que fondant son action sur l'article 1583 du code civil, M<sup>me</sup> L. ne se prévaut pas du caractère parfait de la vente mais demande réparation du préjudice qu'elle a subi par suite du refus de M. et M<sup>me</sup> D. de régulariser le compromis de vente et qu'il convenait donc de

rechercher si ce refus est constitutif d'une rupture fautive des négociations précontractuelles au sens de l'article 1112 du code civil.

Par déclaration du 3 juin 2019, M. et M<sup>me</sup> D. ont relevé appel des dispositions du jugement les ayant condamnés *in solidum* à verser à M<sup>me</sup> L. la somme de 8 000 euros en réparation de son préjudice et celle de 1 200 euros en application de l'article 700 du Code de procédure civile.

Au terme de conclusions notifiées le 2 septembre 2019, M. et M<sup>me</sup> D. demandent à la cour de :

- infirmer le jugement déféré en toutes ses dispositions,
- débouter M<sup>me</sup> L. de l'intégralité de ses demandes,
- la condamner à leur verser à chacun la somme de 3 000 euros au titre de l'article 700 du Code de procédure civile, ainsi qu'aux entiers dépens.

Ils font valoir que :

- l'annonce de la vente de l'appartement au prix de 155 000 euros a été postée par M. D. seul et que la négociation est intervenue entre ce dernier et M<sup>me</sup> L. aboutissant à un accord sur la somme de 149 000 euros,
- mais que M. D. n'a jamais pu convaincre son épouse tant sur le principe de la vente que sur le prix ; que M<sup>me</sup> D. n'a jamais été informée par son mari de cet accord sur le prix de 149 000 euros et n'a jamais été d'accord pour céder le bien à ce prix ;
- que M<sup>me</sup> L. n'a jamais été en contact avec M<sup>me</sup> D. et qu'il n'y a donc jamais eu d'accord verbal entre les parties, contrairement à ce que soutient M<sup>me</sup> L., la vente supposant l'accord des deux époux vendeurs et un époux ne pouvant engager contractuellement seul sa femme ; que M<sup>me</sup> D. aurait dû être consultée et donner son consentement pour que l'accord sur la chose et le prix soit parfait entre l'ensemble des parties, ce qui n'a pas été le cas ; qu'il ne peut donc y avoir refus abusif de régulariser le compromis de vente dans la mesure où il n'existe pas d'accord sur la chose et le prix entre l'ensemble des parties ; que les premiers juges ont commis une erreur juridique en considérant que M<sup>me</sup> D. était engagée par la seule volonté de son mari.

Subsidiairement, ils soutiennent que la demande de M<sup>me</sup> L. n'est pas justifiée dans son montant ; qu'ils ne sont pas responsables du fait qu'elle ait dans le même temps vendu son propre logement ; qu'elle indique n'avoir eu aucun frais de location puisqu'elle a fait rapidement l'acquisition d'un autre logement ; que sa demande apparaît ainsi économiquement non fondée ; que les premiers juges n'ont pas motivé leur évaluation du préjudice.

Pour contester le préjudice moral allégué résultant de 'la brutalité de la rupture des relations moins de sept heures avant la signature prévue, ils soutiennent que toute négociation en vue d'une acquisition immobilière présente a priori un risque d'échec, et ce pour divers motifs, et que dès lors le simple fait que la négociation entamée entre M<sup>me</sup> L. et M. D. n'ait pas abouti, ne saurait être indemnisé, M<sup>me</sup> L. sachant d'ailleurs pertinemment que la vente était subordonnée à l'accord de chacun des époux, et n'ayant jusqu'alors jamais obtenu celui de M<sup>me</sup> D..

Au terme de conclusions notifiées le 27 novembre 2019, M<sup>me</sup> L. demande à la cour, au visa des articles 1112 et suivants et 1582 et suivants du code civil, de :

- rejeter toutes les demandes fins et prétentions de M. et M<sup>me</sup> D.,
- confirmer le jugement rendu en toutes ses dispositions,
- dire que le refus de régulariser le compromis de vente par les époux D. le 24 novembre 2016 caractérise une rupture abusive des pourparlers engageant leur responsabilité,
- au besoin, dire que le refus de régulariser le compromis de vente par les époux D. le 24 novembre 2016 est fautif et engage leur responsabilité sur le fondement des articles 1583 et 1589 du code civil,
- et condamné *in solidum* M. S. D. et Mme D. M. épouse D. ou qui mieux le devra à lui verser la somme de 8 000 euros en réparation du préjudice subi du fait du refus de régularisation de l'acte de compromis de vente qui lui a été opposé par M. D.,

Y ajoutant,

- condamné *in solidum* M. S. D. et Mme D. M. épouse D. ou qui mieux le devra à lui verser la somme de 2 000 euros au titre de l'article 700 du Code de procédure civile, ainsi qu'aux entiers dépens de l'instance.

Elle fait valoir que la rupture des négociations précontractuelles est intervenue de manière brutale le 24 novembre 2016, jour où les vendeurs et elle-même avaient rendez-vous chez le notaire à 17 heures pour signer le compromis, alors que M. D. l'avait maintenu dans la croyance de l'acquisition immobilière et ne lui avait jamais fait part de la moindre réserve ou réticence de son épouse à la vente de l'appartement lui écrivant au contraire le 5 novembre 2016, jour de la seconde visite qu'elle a effectuée avec des membres de sa famille dont sa fille, et où ils se sont entendus sur le prix, le message suivant « PS : pour le sèche-linge je suis désolé ma femme souhaite le garder, elle ne me l'avait pas dit », et la mettant en copie d'un courriel adressé au notaire dans ces termes « Bonjour Maître je vous informe que nous avons convenu d'une vente de notre ancienne résidence principale du [...] avec Mme L. ce jour pour un prix de 149 000 euros. Nous souhaitons passer par votre étude pour la vente : de ce fait, nous souhaitons vous rencontrer rapidement (la semaine prochaine si possible pour signature du compromis... » ; alors également que M. D. lui avait donné son accord pour qu'elle occupe le logement dès le compromis moyennant une indemnité d'occupation de 600 euros et lui avait transmis le 15 novembre une convention d'occupation de l'appartement pour qu'elle la signe et la lui remette le soir du compromis ; alors encore qu'elle avait demandé à son employeur d'être en congé le 25 novembre pour déménager dans ce nouveau logement et qu'elle devait signer la vente de son propre appartement situé dans la même rue, le 30 novembre suivant.

Elle ajoute qu'elle s'est retrouvée sans domicile pendant près de trois mois, devant disperser en urgence son mobilier et ses affaires dans les garages des membres de sa famille et être hébergée chez sa sœur à Saint Genis Laval soit loin de son lieu de travail à Saint Laurent de Mure mais aussi du collège de sa fille qu'elle a donc confiée à son père pour ne pas la perturber dans son équilibre scolaire, et ce dans l'attente de trouver et acquérir un nouveau logement ce qui n'a pu se faire que le 16 février 2017 et à un prix supérieur à celui de l'appartement des époux D..

A titre subsidiaire, si la cour devait considérer que la vente était parfaite en vertu de l'article 1583 du code civil, au motif de l'accord sur la chose et le prix le 5 novembre 2016, elle

sollicite que sa demande d'indemnisation en raison de la faute commise par M. D. engageant sa responsabilité, soit accueillie sur ce fondement.

## **MOTIFS**

A titre liminaire, il convient de rappeler qu'il n'y a pas lieu de statuer sur les « demandes » tendant à voir « dire » qui ne constituent pas des prétentions susceptibles d'entraîner des conséquences juridiques au sens de l'article 4 du Code de procédure civile mais uniquement la reprise des moyens développés dans le corps des conclusions, et qui ne devraient pas, à ce titre, figurer dans le dispositif des écritures des parties.

En cause d'appel, aucune des parties ne conteste la requalification à laquelle le premier juge a procédé en application de l'article 12 du Code de procédure civile.

En cause d'appel, Mme L. fonde sa demande à titre principal sur l'article 1112 du code civil selon lequel : 'L'initiative, le déroulement et la rupture des négociations précontractuelles sont libres. Ils doivent impérativement satisfaire aux exigences de la bonne foi.

En cas de faute commise dans les négociations, la réparation du préjudice qui en résulte ne peut avoir pour objet de compenser ni la perte des avantages attendus du contrat non conclu, ni la perte de chance d'obtenir ces avantages.'

C'est à la suite d'une juste appréciation des faits de la cause, du droit des parties et des éléments produits, et par des motifs exacts et pertinents, que les premiers juges ont considéré qu'en rompant les négociations quelques heures seulement avant le rendez-vous fixé chez le notaire pour la signature du compromis de vente de leur appartement, M. et Mme D. ont commis une faute dans la rupture de ces négociations, et qu'ils ont évalué le préjudice subi par Mme L. en lien avec cette faute à la somme de 8 000 euros.

En cause d'appel, M. et Mme D. ne produisent aucune pièce et développent des moyens en se plaçant essentiellement sur le terrain de l'article 1583 du code civil, pas sur celui de l'article 1112 du même code. Ils ne contestent aucune des nombreuses pièces communiquées par Mme L. Ils soutiennent tout à la fois que 'M. D. n'a jamais pu convaincre son épouse tant sur le principe de la vente que sur le prix et que « Mme D. n'a jamais été informée par son mari de cet accord sur le prix de 149 000 euros et n'a jamais été d'accord pour céder le bien à ce prix » ce qui, au-delà du caractère relativement contradictoire de ces assertions, est contredit par les éléments du dossier qui font ressortir à l'évidence que Mme D. était au courant des négociations et y a participé comme par exemple à propos du mobilier compris dans la vente. En outre, ils n'expliquent pas comment le notaire aurait pu préparer un projet de compromis portant sur un bien immobilier leur appartenant à tous les deux et fixer un rendez-vous pour signature à son étude sans s'assurer au préalable que Mme D. serait présente ou signataire d'une procuration.

Le jugement doit être confirmé.

## **PAR CES MOTIFS**

La cour,

Confirme le jugement déferé ;

Y ajoutant,

Condamne M. S. D. et Mme D. M. épouse D. à payer à Mme C. L. la somme de 2 000 euros en application de l'article 700 du Code de procédure civile ;

Les condamne également aux dépens d'appel.

LE GREFFIER LA PRÉSIDENTE

**Décision(s) antérieure(s)**

- Tribunal de Grande Instance LYON ch. 1 cab. 01 B 14 Mai 2019 17/05815

© LexisNexis SA